

- ◆ 北京市哲学社会科学“十一五”规划重点项目
- ◆ 北京市属高等学校人才强教计划资助项目
- ◆ 北京市哲学社会科学CBD发展研究基地项目



2010年北京CBD研究基地年度报告

中央商务区(CBD) 楼宇经济发展研究

2010

张杰/著

北京市哲学社会科学“十一五”规划重点项目
北京市属高等学校人才强教计划资助项目
北京市哲学社会科学CBD发展研究基地项目



2010年北京CBD研究基地年度报告

中央商务区(CBD) 楼宇经济发展研究

藏书章 2010

张杰/著

/// 首都经济贸易大学出版社
· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

中央商务区(CBD)楼宇经济发展研究:2010年北京CBD研究基地年度报告/
张杰著. —北京:首都经济贸易大学出版社,2011.1

ISBN 978-7-5638-1905-8

I. ①中… II. ①张… III. ①中央商业区—房地产业—经济发展—研究—
北京市 IV. ①F727.1 ②F299.271

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第025536号

中央商务区(CBD)楼宇经济发展研究——2010年北京CBD研究基地年度报告

张 杰 著

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙(邮编100026)

电 话 (010)65976483 65065761 65071505(传真)

网 址 <http://www.sjmcb.com>

E-mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部

印 刷 北京大华山印刷厂

开 本 787毫米×960毫米 1/16

字 数 277千字

印 张 15.75

版 次 2011年1月第1版第1次印刷

书 号 ISBN 978-7-5638-1905-8/F·1084

定 价 29.00元

图书印装若有质量问题,本社负责调换

版权所有 侵权必究

序 言

从产业发展的角度来看，中央商务区（CBD）建设进程与楼宇经济发展进程具有很高的关联性。作为高端要素聚集中心，中央商务区（CBD）将产业链中最具附加值的要素集中在一个平台上进行展示和活动，这个平台就是一幢幢楼宇。因此，中央商务区（CBD）的高端楼宇具有巨大的经济价值，承载着城市产业发展和价值创造的人才流、物流、资金流、信息流，也成为引领城市主流的中心，成为产业发展的前沿和高端载体。

现代城市最集中的特征体现为楼宇，现代城市又为楼宇经济提供了发展空间。作为一种现代城区经济发展的战略取向，近年来我国楼宇经济发展迅速。楼宇经济以商务楼或办公楼等功能性板块和区域性设施为主要载体，通过开发、出租楼宇引进关联企业，逐步形成资金密集、技术密集、服务密集、税收密集的经济地块并进而带动区域经济发展。

楼宇经济的崛起是城市现代服务业发展的必然结果。现代服务业的迅速发展，为楼宇经济发展提出了大量需求。随着各大城市工业外迁和产业结构调整，现代服务业日益成为城市产业发展的支柱性产业，包括金融企业、咨询公司、广告策划公司、影视制作公司、网络公司、律师事务所、会计师事务所、咨询中介公司、高科技企业、娱乐服务企业、房地产开发企业、旅游服务企业和交通通信企业等国内外各类企业在内的现代服务业不断集聚和发展，需要楼宇提供混合或专属的办公空间，因此楼宇经济在城市的产业结构升级阶段应运而生。

楼宇经济的崛起是价值链分解的必然结果。当前，经济全球化日益深入，

借助于现代信息技术，跨国公司的产业分工链条得以在全球布局。在全球分工不断加剧的大背景下，价值链上的不同环节呈现出快速分解态势，管理与研发、生产、资本、服务等机构根据公司战略和区域成本分散设立。从全球经济发展来看，相同或相近的环节在同一空间中不断积聚，最终将会产生各种专业性的功能区域，企业由单一中心、独立行为、地方观念向多个中心、相互依存、全球观念转变。企业的管理机构更趋向中心，研发机构更趋向于专业科技园，生产地区更趋向于地价较低的郊区或工业区。价值链各环节的分解和同类集聚，打破了过去传统的企业自建自用的办公场所，新的集聚需要新的商务楼宇提供空间支持。

楼宇经济的崛起和迅速发展在我国体现得尤为明显。综合来看，楼宇经济往往在中央商务区（CBD）蓬勃发展，成为中央商务区现代服务业或都市产业的发展载体和平台。本书立足中央商务区（CBD）而又不限于商务楼宇，力求深入探讨我国楼宇经济发展的理论前沿和路径模式，从各地发展的实证分析中总结提炼出指导楼宇经济科学发展的对策和建议。作为北京市哲学社会科学 CBD 研究基地的 2010 年年度报告，我殷切希望本书能够对北京和全国的楼宇经济发展有所启示、有所裨益、有所促进。

蒋 康

2010. 12. 29

目 录

序 言	1
第一章 楼宇经济发展区域背景:	
中央商务区 (CBD)	1
一、CBD 的概念起源	1
二、CBD 的特征	2
三、CBD 的相关理论研究	3
四、CBD 形成和发展的内在成因分析	7
五、CBD 形成和发展演变规律分析	10
第二章 楼宇经济发展产业背景: 现代服务业	18
一、服务业	19
二、现代服务业	21
第三章 楼宇经济概述	31
一、概念	32
二、发展要素	33
三、发展特点	34
四、发展成因	36
五、发展模式	37
六、发展类型	38

第四章 楼宇经济发展的有关理论	40
一、企业集聚理论	40
二、产业集聚理论	60
三、集聚经济理论	63
四、都市圈理论	71
第五章 CBD 楼宇经济发展模式比较	89
一、国内外 CBD 楼宇经济发展概况	89
二、国外 CBD 楼宇经济发展模式	90
三、国内 CBD 楼宇经济发展模式	93
四、国内楼宇经济发展路径	96
五、国内楼宇经济发展策略	100
第六章 高层楼宇开发建设研究	106
一、城市空间扩展理论与实践探索	107
二、高层楼宇开发研究探索	108
三、城市空间立体化开发研究	109
第七章 写字楼市场发展分析	121
一、写字楼的定义	121
二、写字楼市场理论述评	122
三、写字楼的分类、分级标准	127
四、我国写字楼建设的发展历程	133
五、北京市写字楼市场发展分析	134
第八章 CBD 楼宇经济发展研究	141
一、北京 CBD 功能区楼宇经济发展分析	144
二、上海陆家嘴 CBD 楼宇经济发展分析	150

中央商务区 (CBD) 楼宇经济发展研究

三、南京市新兴 CBD 楼宇经济发展分析	158
四、郑州市金水区 CBD 楼宇经济分析	166
五、长沙市 CBD 楼宇经济发展分析	199
六、成都市锦江 CBD 楼宇经济发展分析	205
 附录 I 楼宇经济发展政策例举	215
一、《长沙市芙蓉区人民政府关于加快楼宇经济 发展的实施意见》	215
二、《大连西岗区发展楼宇经济扶持奖励办法》	218
三、《天津市河东区加快楼宇经济发展实施意见》	219
四、《碑林区发展楼宇经济扶持奖励办法 (试行) 实施细则》	226
五、《郑州市二七区人民政府关于加快楼宇经济 发展的意见》	229
 附录 II CBD 发展研究基地 2010 年大事记	233
 参考文献	236
 后记	244

第一章

楼宇经济发展区域背景：中央商务区（CBD）

目前，我国有数十个城市提出把楼宇经济作为今后城市经济发展的新方向。发展楼宇经济，可以变平面发展为立体发展，变实体经济为虚拟经济，向空间求发展，向楼宇要效益。楼宇经济所依托的写字楼、办公楼汇聚了大量的人才流、资金流和信息流，实现了高价位上的空间再开发和再利用，财富效应显著。

楼宇经济作为现代服务业的代表性业态，既是城市集约经济的体现，又是其他城市产业发展的载体。纵观国内外，凡是楼宇经济兴起的地区，往往是该区域的商业中心或商务办公汇集地。事实表明，楼宇经济载体运作的平台往往是中央商务区（CBD）。

从城市经济发展的空间演变规律可以看出，仅有几幢楼宇并不能成就楼宇经济，楼宇经济的形成和发展离不开一幢幢楼宇之间的经济联系、产业链条和资源流动。中央商务区（CBD）的城市资源引致效应和其所发展现代服务业的集聚效应，往往能够提供楼宇经济发展所需的经济形态，事实上已经成为楼宇经济的发源地和增长极。

因此，本书第一章简单追溯中央商务区（CBD）发展的内在成因和空间演变规律，作为楼宇经济发展的背景式描述。研究中央商务区（CBD）的形成及发展的规律，对我国建设 CBD 有着非常重要的现实意义。

一、CBD 的概念起源

CBD 的全称为 Central Business District，中文多翻译为“中央商务区”，最早是由美国城市社会学中芝加哥学派代表人物之一的伯吉斯（E. W. Burgess）于 1923 年提出来的。伯吉斯在对芝加哥市等北美大城市空间结构进行研究

后,提出了同心圆模式,即城市的社会功能围绕中心呈同心圆结构,其中的中心层为城市地理和功能的核心理区域,称为中央商务区,简称 CBD。CBD 概念由此产生。

从 CBD 的理论起源和概念的内涵来看,它的定义是城市中心以商业零售、服务业和商务办公功能为核心的地区,是城市商业活动、社会活动、市民生活和城市交通的焦点,它的位置往往处于城市中心区;从 CBD 的功能特征来看,它应当定义为大城市中集中大量金融、商业、贸易、信息及中介服务机构,拥有商务办公、酒店、公寓及娱乐等配套设施,具有完备的市政交通与通信条件,便于商务活动的城市核心区。

二、CBD 的特征

(一) CBD 具有城市中最高的可达性

高可达性是 CBD 最基本的特征,包括交通的可达性和信息的可达性,这直接影响公司的选址。世界大都市 CBD 多位于城市的相对中心区,该区域往往是城市交通的枢纽。CBD 具有城市最发达的内部和外部交通联系,交通连接在三维空间展开,形成一个便捷的交通网络,能给予单位时间内最高的通达机会。此外,CBD 不仅具有便捷的交通,作为城市信息中枢,还具有更好的信息可达性。

(二) CBD 具有区域(乃至全国、世界)中最高的中心性

CBD 所提供的所有货物和各种服务具有最高的水准,在 CBD 从事的交易和交流都是最高档次的,CBD 是各类精英最集中的所在地,CBD 又是各种优秀企业最集中的地方。因此,CBD 是人与人交换产品、信息和进行各种社会活动的中心,是城市的功能中心。

(三) CBD 具有高度的产业集聚性

第三产业,尤其是专业化中介服务业的高度集聚是当代 CBD 的核心特征之一。CBD 的主要经济活动是零售业、金融业、信息咨询业以及商务办公,许多公司的总部办公大楼也设置在 CBD,这种商务活动的高度集中形成了城市的集聚作用。

CBD 的产业集聚不仅表现为混合产业集聚,而且表现为同行业空间分布的相对集中。行业分区是 CBD 特有的现象,同行业在空间分布上相对集中,这是经济功能要求的结果。商场的相对集中有利于招揽更多的顾客,金融机构的相对集中则便于信息的快速传递和业务的洽谈会晤,娱乐场所和商场的

聚集更利于吸引消费者。

（四）CBD 具有城市中最高地价和租金

CBD 大多从城市中心区发展而来，因而其土地价格和租金处于城市中较高的水平，而且 CBD 便捷的交通、完善的基础设施和一流的服务，更使其房地产租售价格居高不下。其实，CBD 的高租金是由市场的供求关系决定的，CBD 有限的空间供给与大批企业对 CBD 的无限需求，最终导致了地价和租金飞涨。企业对 CBD 的热衷，主要源于 CBD 为企业带来的集聚效应。因此，CBD 的楼价、地价在城市的内部或者区域内是最高的，往往是城市地价峰值点所在。1990 年东京 CBD 每平方米楼面的年出租价格高达 2 000 美元，伦敦为 1 100 ~ 1 500 美元，远高于当年该城市其他地区的租售价格^①。

（五）CBD 具有城市中最高的密集度

从 CBD 的特征可以看出，由于产业高集聚性、城市楼宇高密度度和信息高度可达性等内在特点，CBD 发展楼宇经济具有先天的区位优势。或者说，楼宇经济就是 CBD 的经济表现形态。

三、CBD 的相关理论研究

（一）城市社会学对 CBD 的研究

1. 伯吉斯的同心圆模式

1923 年，美国城市社会学家伯吉斯提出了城市同心圆模式。他认为，城市内部空间结构是不同用途的土地围绕单一核心有规则地向外扩展，形成圈层结构，其中的核心区为 CBD，由此向外依次为过渡地带、工人住宅区、中产阶层居住区和高收入阶层居住区，共五个圈层。位于圈层中心的 CBD 被伯吉斯定义为零售、办公、俱乐部、旅馆、剧院等高度集中地，也是城市商业活动、社会活动、市民活动和城市交通的中心。当城市的人口增长和经济增长促进城市区域扩展时，每一个内环地带必然向下一个外环带演化，产生土地性质的更替，但并不改变圈层分布的顺序。由伯吉斯的定义可以看出，CBD 概念在初创时是指一般意义上的发达工业社会的城市中心区，是商业汇聚之处，主要以零售业和服务业为主。

总体上说，同心圆模式基本符合了当时美国单中心城市模式，但是，

^① 楚义芳：《CBD 与城市发展》，《城市规划》，1992 年第 3 期。

由于其忽略了道路交通、地理历史、土地利用的社会因素和区位偏好因素等方面的影响，而与实际有一定的偏差，也被众多学者认为过于概念化和单一化。

2. 霍伊特的扇形模型

同心圆模式没有考虑交通路线的影响，而交通则直接决定了城市内的易达性，更会影响土地的价值。据此，美国的霍伊特（H. Hoyt）1939 年对同心圆模式进行了修正，提出了土地使用的模式更倾向于扇形。霍伊特认为，土地价格和租金从城市中心向外趋于下降，但这种下降趋势不是沿着同心圆面，而是沿着主要的交通路线成扇形扩展。用途一致的土地会毗邻在一起，用途不一致则会相互排斥。在他的模型中，既保留了同心圆模式，又加上了放射状的交通线路的影响，使城市向外扩展的方向不规则，呈放射状。

与同心圆模式相比，扇形模型把交通因素考虑进来，但人们对扇形模型的批评和同心圆模式差不多，即都没有对商业和工业用地功能给予充分的关注。

3. 哈里斯和厄尔曼的多核模型

1945 年，美国学者哈里斯（C. D. Harris）和厄尔曼（E. L. Ullman）在对现代大城市空间分异的因素进行分析时发现，行业区位、地价房租、集聚效应和扩散效应是主要制约因素，在这些因素的交互作用上，大城市除了中央商务区外还存在一些支配一定地域的其他中心区域的存在，于是他提出了多核模型。多核模型中假设城市内部的主要经济结构除了核心 CBD 以外，还存在多个次要的商业中心，分散在整个城市体系内。其中，商业中心区的交通位置最为优越。

这种模型虽然复杂，但仍然基于地租理论。由于这一模型并没有假设城市内的土地是均质的，所以土地利用与功能区的布局并无一定的序列，功能区的大小也不一样，其空间布局是较有弹性的。

以上三个经典的城市空间结构模式和模型是针对西方发达国家工业化初期城市地域结构提出来的，较好地解释了城市空间的形成规律，为后来研究城市空间结构提供了可以借鉴的范式。但是，其研究具有静态性和地域性，并不能解释以后城市地域结构的变化和其他国家的情形。对于这三个模式，最合理的说法是没有哪个单一的模式能很好地适用所有的城市，但这三个模式或多或少地在不同程度上适用于不同的地区。

（二）城市地理学对 CBD 的研究

1. 墨菲和万斯的 CBD 指数

20 世纪 50 年代，美国城市地理学家墨菲（Murphy）和万斯（Vance）对 CBD 的理论和应用研究做出了非常重要的贡献。他们根据城市的特点，在土地利用原理的指导下，对美国 9 个城市的 CBD 进行了三维空间的土地利用调查。他们对 CBD 研究的贡献主要有三个方面。

首先，墨菲和万斯提出了 CBD 界定指数——CBHI（商务中心高度指数）和 CBII（商务中心强度指数），并指出通常将 $CBHI \geq 1$ 和 $CBII \geq 50\%$ 的周围街道所包含的连续街区认定为 CBD。CBHI 和 CBII 的计算公式为：

$$CBHI = \text{中心商务用地建筑面积总和} / \text{总建筑基底面积}$$

$$CBII = \text{中心商务用地建筑面积总和} / \text{总建筑面积} \times 100\%$$

其次，墨菲和万斯根据 CBHI 和 CBII 的值，细分了 CBD 的内部结构，把 CBD 细分为硬核和核缘两部分。

最后，墨菲等人还将 CBD 的土地利用模式分为商业中心区、中央商务区和非 CBD 用地三部分。墨菲所认为的 CBD 是地区中心城市发展至一定阶段的普遍现象，并非专指特大城市核心密集地区。

墨菲指数是最早利用计量的方法来界定 CBD 的，对深化 CBD 的研究有很大的贡献，是由定性向定量发展的标志。墨菲指数会因地域间基础和传统的不同产生差异，所以其界定标准也应当因地制宜、因时而异。由于所需资料太多，其方法难以适用。

2. 克里斯塔勒的中心地理论

德国地理学家克里斯塔勒（Walter Christaller）在对德国南部商业服务业和城镇分布进行调查分析的基础上，于 1933 年出版的《德国南部的中心地》一书中创立了中心地理论。克里斯塔勒假定，有一块均质平原，资源、人口密度均匀，各地具有到中心地相同的交通条件和相同的消费者偏好。厂商的定位原则需要考虑需求界限和市场范围，这样就会形成商品市场的地理分布范围，形成若干大小不同的“中心地”。在一个区域内，高级的中心地只有一个，此一级的中心地数目不定。每一中心地的相对重要性取决于它所提供的商品和服务的数量和等级。高级中心提供大量的、高级的商品和服务，而低级中心则只能提供少量和低级的商品和服务，由此形成现有的城市区域分布格局，城市中高级中心地往往发展成为 CBD 或城市中心区，低级中心地发展为商业网点或副中心。中心地理论的应用范围较广，从国家、区域及城市等

各层次均可应用。

中心地理论揭示了商业服务业的空间分布及其地域组合的规律性, 提供了一个了解 CBD 商业及服务优势及卓越位置的理论框架, 同时还对 CBD 多核理论提供了理论依据。中心地理论被认为是一个静态的新古典构框, 完全忽略了中心地与相邻地之间的相互作用。

(三) 城市经济学对 CBD 的研究——阿隆索的土地竞租模式

1964 年, 阿隆索 (W. Alonso) 在他出版的《区位与土地利用》一书中, 运用经济学地租理论提出了城市空间结构经济模型——土地竞租模型。此模型有一系列的假设条件, 如经济理性、完全竞争和最优决策等。他在这种假设条件下分别分析各种用地类型的竞标地租函数并将其竞标曲线相互重叠在一起, 得到了一个城市在自由竞争条件下的均衡地租曲线。由于与城市中心的距离越近, 区位可达性就越大, 运费就越小, 同时收益就越高, 所以地租也就越高。竞标价格曲线如图 1-1 所示:

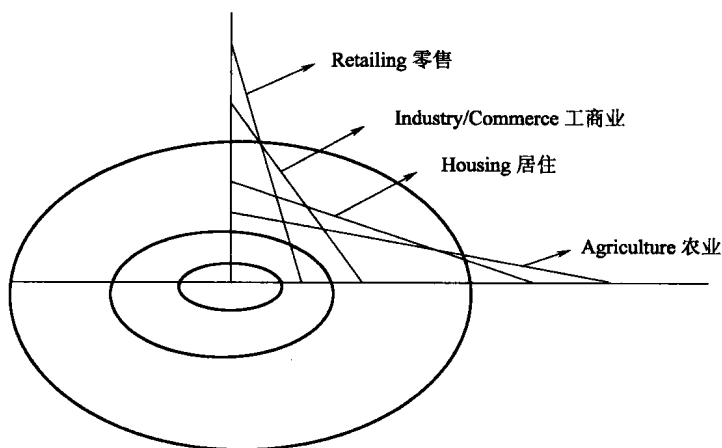


图 1-1 阿隆索城市土地竞租模式

阿隆索的土地竞租理论在一定程度上阐明了当时大多数同心圆结构的形成机理, 解释了为什么各种功能的土地利用会围绕 CBD 呈同心圆布局, 成为城市经济学研究城市空间结构的经典理论。但是, 阿隆索的研究对选址的影响因素只考虑了地租, 忽略了其他影响因素, 是一种理想状态下的选址行为。

从同心圆模式到扇形和多核模型, 再到中心地理论和土地竞租模式的形成, CBD 的空间结构伴随着城市经济的集聚和扩散逐渐变化。不变的是应对

日益增长的城市经济需求而衍生的经济发展形态。可以认为，CBD 的空间演变过程就是楼宇发展要素逐渐产生、不断成熟的过程。

四、CBD 形成和发展的内在成因分析

国内外对于 CBD 的相关研究大都源于城市区位与空间结构方面的研究，这些学者一般都是城市规划领域的专家。但是，本书著者认为，CBD 首先是一个“经济景观”，是城市空间经济体系的最高形式，它是社会经济活动空间集聚的结果。从这一角度讲，城市 CBD 的形成是经济力量的自然结果。城市 CBD 的形成发展虽然受历史地理、政府政策、技术创新等因素的影响，但从经济学角度看，CBD 形成发展的动因首先是市场力量，而促进 CBD 形成的市场力量主要源于集聚效应，可以说它是 CBD 形成和发展的动力源泉。因为，如果没有集聚经济利益的开展，就不会有大批的企业在 CBD 集中，更不会有大量的经济交流活动在 CBD 开展；如果没有集聚不经济带来的集聚成本，就不会有 CBD 功能的分化升级，更不会有城市副都心的出现。CBD 的集中和分散都是集聚效应作用的结果。所以，集聚效应是 CBD 形成和发展的内在原因。

集聚效应是指社会经济活动因空间集聚而产生各种经济效果，其综合作用的结果包括集聚经济和集聚不经济^①。因而，它本质上是两种力量的相互作用：一方面集聚经济作为空间集聚的吸引力推动着城市 CBD 的集中；另一方面集聚不经济作为排斥力促使了 CBD 的功能分化升级，导致了 CBD 的分散，并最终产生了城市副都心。

（一）集聚经济的成因及对 CBD 形成发展的影响

集聚经济是指因社会经济活动在空间集中而引起的资源利用效率的提高，以及由此产生的成本节约、收入或效用增加。在这里，主要从三方面来说明集聚经济的成因。

1. 因集聚产生的外部经济

外部经济是一方的决策行为为其他方带来了经济利益。因集聚产生的外部经济主要有以下三方面：

（1）劳动力市场经济。在 CBD 内，大公司的集聚必然形成高素质的专业员工的集聚。通过劳动力市场的作用，供求双方均从中获得了集聚经济利益。一方面，这种劳动力资源的集聚，为厂商提高了丰富的劳动力资源，降低了

^① 吕玉印：《城市发展的经济学分析》，上海三联出版社，2000 年版。

企业员工的搜寻成本和工资水平；另外，大量专业人才的存在也节约了企业的培训费用。另一方面，人才流动成本的降低，使人才更加容易流动，实现了人力资源的优化配置。

(2) 信息经济。CBD 是城市中信息流量最大、信息流动最为迅速的中心地。社会经济活动在空间的集聚大大方便了信息的交换和技术扩散。这种状况一方面提高了市场效率，降低了交易成本；另一方面，信息传播和技术扩散可以产生知识的溢出效应，有助于企业的创新和发展。企业之所以愿意在 CBD 集中，很重要的一点就是看中了 CBD 是信息的集散地。

(3) 关联效应。在现代经济中，不同产业的经营活动是密切相连的。一个企业的产出可能是另一个企业的投入，从而两者之中的任何一个企业的建立都会给另外一个企业带来有利的影响，即存在关联效应。相关联的企业在区位上的集聚，不仅可以减少运输成本，也为大规模生产提供了条件。另外，大量的相关企业在业务上的互补性，更能吸引那些希望一站式服务的顾客。

2. 因集聚产生的交易成本的减少

CBD 内的企业大量集聚，首先，可以使企业在寻找供应商和客户时相对容易，从而大大减少信息交换成本和搜寻成本；其次，集群内企业地理邻近，容易建立信誉机制和相互依赖的合作关系，从而大大减少机会主义行为，降低合约的谈判成本，提高执行效率。

3. 因集聚产生的规模经济

从宏观角度讲，集聚经济使得城市 CBD 经济具有明显的规模经济特征。产生规模经济的原因有多方面，其中最为重要的是投入的不可分性。投入的不可分性，意味着投入与规模无关，随着规模的扩大，平均成本在下降，因此便产生了规模经济效应。这种不可分的投入广泛地存在社会活动的各个范围和领域，包括 CBD。在 CBD 内，城市的基础设施、交通、通讯等公共物品的投入都具有明显的不可分性。企业的集聚可以共享公共物品，从而节约建设基础设施的费用。这不论对社会还是对企业都能产生经济效益。

集聚经济对 CBD 的形成和发展有着重要的影响。CBD 之所以能够产生，其内在的原因就是集聚经济利益的驱动。最初，城市的中心区凭借其便捷的地理位置、方便的交通、高效的交流效率，吸引了各种交流活动在这里集聚；随着城市规模的扩大，中心区的集聚经济效益就日渐明显起来，在利益的驱动下，便有更多的经济和社会部门扎根到这里，大城市传统的 CBD 就这样诞生了。在 CBD 的发展过程中，集聚经济使企业源源不断地向 CBD 集中，促进了 CBD 的

不断发展壮大。可以说，集聚经济是 CBD 产生和发展的动力源泉。

（二）集聚不经济的成因以及对 CBD 形成和发展的影响

集聚不经济是指社会经济活动由于空间过度集中所引起的额外成本费用或收益、效用的损失。集聚不经济产生的原因大致有四个方面。

1. 因空间集聚而引发的拥挤成本

拥挤成本是集聚不经济的基本内容之一。当增加一单位使用已有许多单位使用的基础设施或服务时就会使现有使用者增加成本，即出现拥挤成本。随着集聚规模的扩大，这种拥挤成本的产生是不可避免的。例如，随着集聚企业和居民的增加，道路上会有越来越多的车辆出现，这必然会降低车速，延长到达 CBD 的时间，从而产生交通拥挤成本；或者，社会服务管理部门会因为社会经济活动的大量增加而办事效率下降。过度的集聚，可能导致公共产品的供给不足，降低人们的社会福利水平。

2. 因集聚而引起的生产要素成本的上升

随着越来越多的厂商希望落户 CBD，导致对土地的过度需求，而土地的供给又是一定的，这种供求关系就不可避免地使土地价格上升。所以，CBD 是城市中地价和租金的峰值点。另外，由于土地价格的居高不下，使其他生产要素价格也随之上升，增加了生产要素的投入成本。

3. 因集聚产生的负外部性

城市内厂商和居民的集聚，虽然可以带来许多便利，产生正的外部性，但也可能导致负的外部性。例如，由于过度的集中，城市自然环境遭受包括汽车尾气污染、噪声污染、城市生活垃圾、水污染等各种污染，给厂商和居民造成危害，从而形成社会福利的损失；另外，CBD 内有各个阶层的人，生活贫困的人可能会不得不面对被富有的人抬高了的物价，而引起生活贫困的人生活成本的增加和自身利益的损失。这些都是集聚的负外部性。

4. 因集聚产生的规模不经济

集聚规模的扩大虽然可以形成规模经济，但是超过一定的规模则会产生规模不经济，导致各种成本投入和支出的增加。其实，这层含义包含了以上几项内容，是集聚不经济最为概括的一种说法。

如果说，集聚经济为城市 CBD 集聚规模的扩大提供了吸引力和推动力，那么集聚不经济则构成了空间的排斥力和约束力。我们从 CBD 的发展历史可以发现，在 CBD 诞生的早期，在一定的规模下，集聚经济起到主要作用，集